



深水埗區
劏房構成樓宇安全危機
調查報告書

明愛基層組織發展計劃

2015. 01

(一) 調查背景

明愛基層組織發展計劃一直服務深水埗區基層居民，關心並促進居民改善生活情況。現時大部份深水埗區基層居民在沒有選擇的情況下要被迫居住在環境惡劣及不安全的劏房，本計劃於 2014 年 10 月進行《深水埗區劏房安全及規管意見調查》，發現現時大部份的劏房均不符合現時屋宇署對分間單位(劏房) 照明、通風及消防安全的要求，屬於不適切及不安全的居住環境。

近年，不少舊式大廈發生嚴重的火警事故，究其原因多在於大廈的電錶超負荷引致短路釀成。眾多火警事故最終演變成更嚴重傷亡的其中原因，在於大廈的消防安全情況十分惡劣，當火警發生時大廈沒有足夠的消防設備應付，逃生途徑狹窄也令大廈住客沒有足夠空間逃生。同時，大廈劏房問題令大量小型工程進行，直接使樓宇負荷增加，出現結構危險。由此可見，舊式大廈的消防安全及樓宇結構問題是一個導致意外的重要因素。

政府自 2011 年 11 月的花園街大火後，高調宣佈巡查全港的「三無大廈」，即無業主立案法團、無居民組織、及無管理公司的舊樓。2013 年 4 月展開為期一年的聯合行動，成功巡查全港 6,515 幢各式樓齡 30 年或以上舊樓，共發出 789 張《消除火警危險通知書》及 126 張清拆令，提出 8 宗檢控。¹然而，巡查中只強調執法的重要，卻忽略了私人樓宇未能符合消防安全及樓宇結構安全要求的成因及當中管理的困難，使處方發出的命令形同虛設，無助於改善樓宇安全問題。

2014 年 12 月運輸及房屋局發佈「長遠房屋策略」，提及政府將不會為分間樓宇單位設立任何發牌或業主登記的制度，主要原因為發牌登記制度會令分間樓宇單位的供應減少，以致租金上升，增加租戶的負擔。另外，「長策」中提及若採用一套寬鬆的發牌或登記制度會危及單位內的租戶以及居住於同一大廈內的其他住客的安全，同時引起自住業主擔心大廈會出現結構安全、環境衛生和大廈管理問題。「長策」對發牌規管劏房問題採取消極而不干預的做法，漠視大廈住戶的居住的安全。

故此，是次調查希望了解現時法例下深水埗區的舊式私人樓宇的安全情況是否符合現時《消防安全(建築物)條例》(第 572 章)的要求，以及希望能掌握深水埗舊式大廈的劏房數目及分佈情況，以及樓宇安全與大廈管理的關係，以更適切地提出只著重執法以外改善樓宇安全的可行解決方法。

(二) 調查目的

- 了解深水埗區內私人住宅大廈的分間單位情況
- 了解深水埗區內私人住宅大廈的分間單位情況對樓宇安全的影響
- 提出因劏房問題引致住戶居住安全問題的改善建議

¹ 2014 年 8 月 26 日 大公報 A14 港聞

(三) 調查對象

- 於九十年代或以前落成的深水埗私人住宅大廈

(四) 調查方法

- 是次調查採取全面普查的方法，即以探訪形式，到訪深水埗區內每一幢私人住宅大廈，記錄樓宇的消防安全狀況，雖然普查未能成功探訪所有私人住宅大廈，但完成了超過近半數的大廈探訪，足以反映實況。調查於 2014 年 1 月至 11 月間進行，共探訪了深水埗區內 1345 幢私人樓宇，成功進入了 651 幢並完成調查，共取得 651 份有效記錄。

(五) 調查限制

- 由於不少深水埗區的私人樓宇的出入口均設有大閘並上鎖，調查員未能成功進入樓宇進行調查，故是次調查只能完成近半數深水埗區的私人樓宇的調查，反映了近半數私人樓宇的情況。
- 由於較新建成的私人樓宇的出入口多設有大閘不能內進，而舊式大廈沒有大閘可隨意進出，故是次調查較多能成功進入較舊的大廈，集中在 1950-1960 年代。

(六) 調查結果

6.1 大廈背景資料

6.1.1. 現存深水埗九十年代後建成的私人住宅建築年份分佈

	幢數	百份比
1950 年以前	43	3.2
1950 年代	278	20.7
1960 年代	492	36.5
1970 年代	272	20.2
1980 年代	161	12.0
1990 年代	96	7.1
沒有標示	3	0.3
總數	1345	100.0

根據資料顯示²，現時深水埗的私人住宅大廈中，建築於 1960 年代的有 492 幢，佔總大廈的 36.5%。其次為 1950 年代及 1970 年代，分別有 278 及 272 幢，佔深水埗私人住宅大廈的 20.7% 及 20.2%。

² 參考民政事務處 - 「私人大廈資料庫」的資料，並扣除市區重建過程中被收購及清拆的大廈所得的總數

6.1.2. 探訪大廈建築年份

	幢數	百份比
1950 年以前	19	2.9
1950 年代	206	31.7
1960 年代	299	45.9
1970 年代	96	14.8
1980 年代	27	4.1
1990 年代	4	0.6
總數	651	100.0

成功受訪的 651 幢大廈中，興建於 1960 年代的大廈佔受訪大廈的 45.9%，興建於 1950 年代的大廈佔 31.7%，興建於 1970 年代的大廈則佔 14.8%。

6.1.3. 大廈有沒有業主立案法團或互助委員會

	幢數	百份比
有	199	30.6
沒有	452	69.4
總數	651	100.0

調查顯示，接近七成受訪大廈沒有成立業主立案法團或互助委員會，顯示大部份大廈都沒有就大廈安全、維修等進行管理。

6.1.4. 進入大廈時有沒有管理員

	幢數	百份比
有管理員	44	6.8
沒有管理員	607	93.2
總數	651	100.0

大部份受訪大廈均沒有聘請管理員管理大廈，佔總受訪大廈數目的 93.2%。

6.1.5. 大廈出入口有沒有大閘

	幢數	百份比
有大閘	452	69.4
沒有大閘	199	30.6
總數	651	100.0

接近七成受訪大廈的出入口設有大閘。

6.1.6. 大閘有沒有上鎖

	幢數	百份比
大閘有鎖	153	33.8
大閘沒有鎖	299	66.2
總數	452	100.0

在出入口設有大閘的 457 幢大廈中，有 66.2% 的大閘沒有上鎖；而大閘有上鎖的則佔 33.8%。

6.2. 大廈安全情況

6.2.1. 大廈走廊暢通程度

	幢數	百份比
非常暢通	194	29.8
一般	400	61.4
非常不暢通	57	8.8
總數	651	100.0

是次調查中，61.4%探訪大廈走廊暢通程度為一般。

6.2.2. 大廈有沒有消防設備

	幢數	百份比
有消防設備	307	47.2
沒有消防設備	344	52.8
總數	651	100.0

探訪大廈中，有過半數大廈沒有裝設消防設備，佔總到訪大廈數目的 52.8%。消防設備包括火警警報系統、消防喉輓系統及滅火筒³。

6.2.3. 大廈建築年份與消防設備的關係

		有消防設備	沒有消防設備	總數
1950前	幢數	4	15	19
	百分比	21.1%	78.9%	100.0%
1950-1959	幢數	25	181	206
	百分比	12.1%	87.9%	100.0%
1960-1969	幢數	185	114	299
	百分比	61.9%	38.1%	100.0%
1970-1979	幢數	70	26	96
	百分比	72.9%	27.1%	100.0%
1980-1989	幢數	19	8	27
	百分比	70.4%	29.6%	100.0%
1990後	幢數	4	0	4
	百分比	100.0%	0%	100.0%

調查顯示，1950 年代建成的大廈裡，有 87.9%大廈沒有消防設備，而 1950 年前建成的大廈亦有近八成沒有消防設備。

³香港消防處發出的《最低限度之消防裝置及設備守則》，2012 年 4 月修訂版

6.2.4. 天台有沒有閘門

	幢數	百分比
天台有閘	305	46.8
天台沒有閘	339	52.1
不適用	7	1.1
總數	651	100.0

探訪的大廈中，有 46.8% 的大廈天台設有閘門。

6.2.5. 天台有沒有上鎖

	幢數	百分比
天台有上鎖	69	22.6
天台沒有上鎖	236	77.4
總數	305	100.0

在 308 幢天台有大閘的大廈中，當中大部份為天台沒有上鎖，佔 77.4%，但仍有兩成多的大廈天台有閘並且有上鎖，可見部份大廈的走火逃生途徑未合消防安全的資格⁴。

6.2.6. 大廈消防安全情況與有沒有業主立案法團(法團)、居民組織及管理公司的關係

		走廊暢通程度			
		非常暢通	一般	非常不暢通	總數
有業主立案法團	人數	70	110	19	199
或互助委員會	百分比	35.2%	55.3%	9.5%	100.0%
沒有業主立案法團	人數	124	290	38	452
或互助委員會	百分比	27.4%	64.2%	8.4%	100.0%

p<0.01

		大廈公共空間及外牆鋼筋外露				
		非常嚴重	嚴重	一般	沒有問題	總數
有業主立案法團	人數	3	13	47	136	199
或互助委員會	百分比	1.5%	6.5%	23.6%	68.3%	100.0%
沒有業主立案法團	人數	8	42	159	243	452
或互助委員會	百分比	1.8%	9.3%	35.2%	53.8%	100.0%

p<0.01

		大廈公共空間及外牆石屎剝落				
		非常嚴重	嚴重	一般	沒有問題	總數
有業主立案法團	人數	2	21	71	105	199
或互助委員會	百分比	1.0%	10.6%	35.7%	52.8%	100.0%
沒有業主立案法團	人數	12	70	202	168	452
或互助委員會	百分比	2.7%	15.5%	44.7%	37.2%	100.0%

p<0.01

⁴ 《消防安全(建築物)條例》附表 2：綜合用途建築物擁有人就擬用作住用途部分及住用建築物擁有人須遵從的消防安全措施

大廈公共電線外露及零亂問題

		非常嚴重	嚴重	一般	沒有問題	百份比
有業主立法團 或互助委員會	人數	5	16	72	106	199
	百分比	2.5%	8.0%	36.2%	53.3%	100.0%
沒有業主立法團 或互助委員會	人數	13	80	181	178	452
	百分比	2.9%	17.7%	40.0%	39.4%	100.0%

p<0.01

調查顯示，不少消防安全情況良好的大廈，多屬於有業主立法團(法團)、有任何居民組織或有管理公司的私人住宅大廈。

在大廈走廊的暢通程度的列表中顯示，有成立業主法團的大廈之走廊屬於非常暢通的數目比沒有法團的多，多出7.8%。另外，在大廈公共空間的情況顯示，沒有出現鋼筋外露、石屎剝落、公共電線外露及零亂問題的大廈多屬於有法團管理。在大廈公共空間石屎剝落及公共電線外露及零亂問題中，有法團管理的大廈有五成多屬於沒有此問題的級別，而沒有法團管理的大廈中只有三成多沒有此問題；同時，調查亦顯示在沒有法團的大廈中出現各種大廈公共空間問題屬非常嚴重或嚴重的級別的數目亦比有法團的大廈多。由此可見，有法團管理的大廈的消防安全情況比沒有法團管理的大廈較良好，即法團管理對消防安全而言十分重要。

6.3 大廈的分間單位及劏房情況

6.3.1. 大廈有沒有分間單位

	幢數	百份比
沒有	61	9.4
有	590	90.6
總數	651	100.0

調查顯示，大部份探訪的大廈存有分間單位，佔90.6%，可見劏房深水埗區十分普遍。

6.3.2. 大廈現時住宅單位數量與大廈原來結構(圖則)單位數量的差異

	幢數	百份比
多出5個或以下	156	26.4
多出6-10個	141	23.9
多出11-20個	198	33.6
多出21-30個	59	10.0
多出31-40個	25	4.2
多出41個或以上	11	1.9
總數	590	100.0

根據探訪的大廈原來結構(建築圖則)上的單位數量與現時大廈出現劏房情況後的住宅單位數量的比較下，發現探訪的590幢有劏房的大廈中，有三成多的大廈在出現劏房後其住宅單位數量比原來大廈的單位增加了約11-20個；有近一成受訪大廈現時住宅單位比大廈原來結構多出了30個住宅單位或以上，可見劏房問題直接使大廈結構、住戶可用空間等負荷壓力大增。

6.3.3. 劏房數目(按大廈建築年份劃分)

大廈 建築年份	幢數	已探 幢數	成功探訪 百分比	已知 劏房 數目
1950 年代或以前	321	225	70.1	3490
1960 年代	492	299	60.8	6140
1970 年代	272	96	35.3	708
1980 年代	161	27	16.8	174
1990 年代	96	4	4.2	1
總數	1345	651	48.4	10513

是次成功探訪大廈總數有 651 幢，佔大廈總幢數 48.4%，確知劏房數目有 10,513 間。其中 50 年代以前及六十年代建成的大廈，成功探訪率分別為 70.1% 及 60.8%，調查顯示六十年代或以前建成的大廈劏房數目遠較七十年代或之後建成的大廈為多

6.3.4. 分間單位的比例

	單位數目	百份比
1:2	274	9.1
1:3	1355	45.1
1:4	1034	34.4
1:5 或以上	339	11.4
總數	3002	100.0

根據調查顯示，在有分間單位的 590 幢大廈中，分間單位共有 3002 個。分間單位與劏房的比例大多維持在 1:3 及 1:4 的量度，即 1 個分間單位平均分間成 3 或 4 個劏房，各佔 45.1% 及 34.3%。而比例為 1:5 以上亦佔 11.4%，更有一個分間單位，分間出 12 間劏房。探訪到的 3,002 分間單位中合共有間出的劏房數目有 10,513 間，可見劏房情況十分嚴重。

(七) 結果分析

7.1. 劏房數目增加影響大廈結構與消防安全

從調查資料顯示，在 651 幢受訪大廈中，有 590 幢大廈有劏房情況出現，佔受訪大廈的 90.9%，即大部份受訪大廈都存在劏房問題。590 幢大廈中，有 3 成多的大廈出現劏房情況後的住宅單位數量比在其原來結構(建築圖則)上的單位數量增加約 11-20 個，亦分別有二成多的大廈住宅單位數量比原來的單位增加了 6-10 個及 5 個或以下；更有近一成受訪大廈比大廈原來結構多出了 30 個住宅單位或以上。同時，3,002 分間單位中共有可見劏房 10,513 個，可見劏房情況十分嚴重。

調查亦顯示，在 590 幢大廈中存在的分間單位共有 3,002 個。當中分間單位與劏房的比例大多維持在 1：3 及 1：4 的量度，即 3,002 個分間單位中有 79.5% 被分間成 3-4 個劏房。而比例為 1：5 以上佔 11.4%，當中更有不少為 1：9 至 1：12，即 1 個分間單位被劏成 9-12 個劏房出租。由上可見，受訪大廈的劏房情況十分嚴重，把原來單位改建成劏房使大廈的住宅單位數目增加，令大廈的負荷壓力增加。

由於劏房的相關工程多涉及拆除原先的非結構性間隔牆、加設新的非結構性間隔牆、改動或加設內部排水渠系統、加厚地台以新設或經改動的排水渠管、開鑿額外門口或通風洞口等。這些相關工程會很大程度上影響樓宇安全，包括因開鑿額外門口而影響逃生通道、開鑿額外通風洞口而影響耐火結構、排水渠工程欠妥導致滲水、及過度加設間隔牆和加厚地台而令樓宇負荷過重等。由此可見，劏房數目愈多，對該樓宇構成的負荷壓力愈大，直接對樓宇安全構成威脅。而且，劏房數目增加令大廈的居住人數大幅增加，會出現原來的逃生途徑闊度不合法例要求的風險。⁵

7.2. 劏房數目增加影響大廈住戶鄰里關係

從調查資料顯示，受訪大廈的劏房情況十分嚴重，大部份劏房單位都分間成 3-4 個劏房，更有單位被劏成 9-12 個劏房出租。在一個單位被劏成數個劏房的情況下，除了使住戶人均居住面積減少，令擠迫問題愈見嚴重外，單位被劏成數個劏房的情況更直接令住戶的人均共用面積減少，在狹小的共用空間下生活大大增加了住戶出現爭執的機會。

本機構於 2013 年 11 月的《深水埗區劏房安全及規管意見調查報告書》⁶中，不少受訪者表示曾出現「鄰里之間因空間問題爭執」，更有住戶因空間問題爭執而需要報警處理；同時，由於出現多劏房數目的單位變相使劏房之間的距離很接近，有受訪者表示鄰居的音量很大令日常生活受影響，更會引起衝突，故隔音問題成為導致爭執的原因。由上可見，大廈的劏房數目增加令更多的住戶共同使用狹小的共用空間及設施，以及劏房之間的距離更窄出現隔音問題，直接影響大廈住戶鄰里關係。

⁵ 同註 3

⁶ 明愛基層組織發展計劃 2013 年 11 月《深水埗區劏房安全及規管意見調查報告書》

7.3. 缺乏大廈管理使其消防安全問題愈趨嚴重

根據屋宇署訂明的《火警逃生途徑守則》，「每一條出口路線應直接通往一條街道或地面水平的露天地方，而通往街道的通道（闊度不少於所有出口路線通往該露天地方的總規定闊度）須暢通無阻。」⁷另外，樓梯間的電線必須以具有耐火性能的牆或管道圍封，這些牆和管道必須保持完整無缺。⁸

然而，調查顯示探訪的大廈當中，有 69.4% 的大廈沒有任何大廈管理措施，包括業主立案法團、任何居民組織及管理公司，此類「三無大廈」在各個消防安全指標上的情況都較為惡劣。在大廈公共空間的情況的調查中，有法團管理的大廈出現各種鋼筋外露、石屎剝落、公共電線外露及零亂等問題，有法團管理的大廈沒有此問題的數目亦比沒有法團管理的多，約多出近兩成。同時，走廊的暢通程度亦是一個影響消防安全的重要因素。從資料顯示，有法團管理的大廈之走廊屬非常暢通程度的為 35.2%，比沒有法團管理的 27.4% 多。從調查結果可見，有法團管理的大廈在各個影響消防安全的因素中均呈現較良好表現。

7.4. 樓齡愈高的大廈消防安全情況愈惡劣

調查資料顯示，1950 年以前建成的大廈裡，沒有消防設備的佔 78.9%，而 1950 年代建成的大廈中，沒有消防設備的有 87.9%，比同期建成並有消防設備的大廈高出七倍多。而於 1970 年代開始建成的大廈中有消防設備的大廈比例比沒有消費比例的高；1990 年代的受訪大廈更是全為有消防設備。由此可見，樓齡愈高的大廈消防安全情況愈惡劣。

由 2007 年 7 月 1 日起，屋宇署及消防處會根據《消防安全(建築物)條例》(第 572 章)，為 1987 年或以前落成的綜合用途及住用建築物進行巡查及發出「消防安全指示」，指令業主或佔用人在指定時間內改善大廈的消防安全建造和消防裝置及設備，提升大廈的消防安全。即是在政策的配合下，大廈的消防設備有一定程度的改善。⁹

⁷屋宇署的《火警逃生途徑守則》：第 II 部：有關逃生途徑的一般規定

⁸民政事務總署-大廈管理《大廈管理及維修工作守則》：5.2.耐火結構的管理

⁹《消防安全(建築物)條例》(第 572 章) 第 3 條

(八) 調查建議

8.1. 設立規管劏房時間表，以解決樓宇安全問題

調查顯示大部份受訪大廈都存在劏房問題，劏房的比例多為 1：3，即一個分間單位劏成 3 個劏房出租，更有部份單位有 1：12 的比例出現。劏房數量愈多對樓宇構成的負荷壓力會愈大，直接對樓宇結構構成威脅；劏房數目增加亦令大廈逃生途徑闊度的可容納人數出現阻礙逃生的風險，嚴重影響大廈消防安全。在此情況下，規管劏房長久而言對樓宇安全是一個必要的做法。

運輸及房屋局於 2014 年 12 月的「長遠房屋策略」中卻提及不會為分間樓宇單位設立任何發牌或業主登記的制度，主要因為發牌登記制度會令分間樓宇單位的供應減少，以致租金上升，增加租戶的負擔。另外，策略中提及若採用一套寬鬆的發牌或登記制度會危及單位內的租戶以及居住於同一大廈內的其他住客的安全，同時引起自住業主擔心大廈會出現結構安全、環境衛生和大廈管理問題。然而，策略提及到關於發牌規管劏房的考慮，明顯地是「一刀切」及沒有完善的配套措施下規管劏房的做法，固然會帶來很多不利影響；只重提屋宇署及消防處加強執法的舊調，卻沒有下決心長遠地處理現時樓宇安全的問題。

在本計劃 2013 年 11 月的《深水埗區劏房安全及規管意見調查》中，逾五成的受訪者贊成政府規管劏房，其中對劏房的安全及衛生情況最為擔心，希望有規管能改善住屋環境。規管劏房以取締不適切的居所是樓宇安全的是必要步驟。調查建議政府應放棄繼續以「一刀切」規管劏房的角度去處理劏房問題，應儘快設定逐步規管劏房的時間表。政府可考慮先以樓齡或地區作劃分，逐年為現存的分間樓宇單位進行登記和發牌，並對現時不符合《建築物條例》和《消防條例》的住所業主提供各類型的援助計劃，如維修費津貼或低息貸款計劃，以增加業主為其分間樓宇單位進行登記的誘因。同時儘快興建公屋以協助劏房的基層租客上公屋，以解決基層租戶住房問題同時保障居住在私人住宅樓宇的住戶之安全。

8.2. 促進大廈管理以切實改善大廈安全情況

調查顯示大廈的各種消防問題多在沒有法團管理的大廈出現，由於沒有管理，大廈沒有既定組織主動地處理有關大廈的日常安排，如大廈的垃圾處理問題、公共空間照明、電線及石屎問題、出口大閘維修等，令大廈多出現走廊不暢通、公共空間鋼筋外露、電線外露及零亂、衛生等問題。故此，調查建議政府應更大力推動大廈管理，協助「三無大廈」成立組織，以共同改善樓宇的消防安全、樓宇結構及衛生等問題。

同時，若要處理大廈管理問題，只有業主參與的業主立案法團經常處於未能聯絡出租業主以共同商討大廈管理問題的處境，令組織在實際情況下未能有效地運作以改善大廈安全問題。根據調查顯示，九成受訪大廈有劏房情況出現，當中過半數大廈在出現劏房後的住宅單位比原來大廈結構(建築圖則)多出 11-40 個，即是可供租住的劏房單位數目大增，可見現時不少住在區內私人樓宇單位的住客為基層租客。在此情況下，以住客(包括業主及租客)參與為主的互助委員會模式的大廈管理能促進住戶參大廈管理問題，而且能更有效地就大廈事宜進行商討並予以實行，以改善樓宇的安全情況。

8.3. 引入社工服務隊協助大廈管理

調查顯示，在大廈公用空間的情況，沒有法團管理的大廈出現鋼筋外露、石屎剝落、公共電線外露及零亂的問題比有法團管理的大廈多，可見大廈管理對樓宇安全的重要性。然而，有受訪大廈的業主立案法團表示現時的法團角色有限，由於法團沒有權力規定委員出席定期會議，故需要在會議中討論有關大廈管理的問題如消防安全、衛生、維修等議題時，都未能確實著手處理。另外，住客對大廈的管理採取較為消極態度，法團亦未能加以推動。

故此，調查建議引入社工服務隊的機制，以協助民政事務總署進行成立業主立案法團或互助委員會的前期溝通工作。由於社工服務隊一直有鄰舍層面社區服務的經驗，以社工身份介入並與住戶傾談，與之建立關係並了解住戶的處境，以在成立業主立案法團或互助委員會前期協助建立良好的鄰舍關係網絡及互助關係，促進住戶參與大廈管理；社工身份對住戶而言較能消除他們對大廈管理、強行執法的抗拒，同時社工服務隊的介入能較容易促進住戶之間就大廈管理等各類型問題的商討，並在商討過程中協助大廈更有機地建立其管理模式及組織。同時，社工服務隊會聯繫住戶及不同的專業人士如工程師、測量師及律師等，以增加對大廈的結構與消防安全、相關法例及責任等認識，並向住戶提供各項有關管理、領袖的訓練，以讓大廈的住戶能更可持續地進行管理，最終達至協助促進大廈管理的成效，以改善現存的樓宇安全問題。



1 個 600 呎單位劃成 8 個房間



梁先生居住的 50 呎的劏房



大廈公共空間的電線外露問題嚴重



單位對出的天井衛生問題嚴重，長期有垃圾及積水

明愛基層組織發展計劃
深水埗區大廈安全及分間單位情況調查(大廈用)

家訪員姓名：_____ 探訪日期：_____

1. 大廈地址：_____街/道 _____號
_____大廈
2. 大廈有沒有業主立案法團或互助委員會？ 有 沒有
3. 進入大廈時有沒有管理員？ 有 沒有
4. 大廈大堂有沒有設有閘門？ 有 沒有
5. 大廈閘門有沒有上鎖？ 有 沒有
6. 大廈走廊/走火通道的暢通程度？ 非常暢通 一般 非常不暢通
7. 大廈內有沒有消防設備(例如消防喉轆系統、滅火筒)¹⁰？ 有 沒有
8. 大廈通往天台有沒有閘門？ 有 沒有
9. 大廈通往天台有沒有上鎖？ 有 沒有
10. 大廈公共空間或外牆有沒有以下問題，如有，情況嚴重嗎？

	非常嚴重	嚴重	一般	沒有此問題
a. 鋼筋外露				
b. 石屎剝落				
c. 公共電線外露及零亂				

¹⁰ 消防處發出的實務守則：公用地方設置基本的消防裝置及設備

